

충간소음 사후확인제 도입, 선제적인 법률리스크 대비 필요

사용검사 전 바닥충격을 성능검사 의무화를 규정한 개정 주택법 시행으로
성능기준 미달시 건설사 상대 손해배상·하자소송 확대 예상

충간소음 사후확인제 도입에 따라 건설사는 기술개발만으로는 해결되기 어려운 법률적 리스크에 대한 선제적 대비의 필요성이 커졌습니다. 현실에의 시공이 한정된 공사비와 제한된 일정 하에 이루어질 수밖에 없어 충간소음 성능검사 기준을 완전히 만족시키기는 쉽지 않은데 반해, 입주인과 시행사가 기준미달시 건설사를 상대로 한 손해배상·하자소송을 제기할 가능성은 입증의 편의로 인해 상당정도 높아졌기 때문입니다.

개정 주택법에 따르면, 사업주체는 사용검사 전 성능검사기관(국토안전관리원, 2023. 2.경 단독 지정)에서 바닥충격음 차단구조의 성능검사를 받아서 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 하고, 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사 기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있게 되었습니다. 이 경우 사업주체는 대통령령이 정하는 기간 내에 사용검사권자에게 권고사항에 대한 조치결과를 제출해야 합니다(주택법 제41조의2 신설).

이와 같은 보완 시공, 손해배상 등의 조치는 사업주체에 대해 ‘권고’될 수 있을 뿐, 사업주체에게 이를 그대로 따라야 할 ‘법률적’ 의무가 발생하는 것은 아닙니다. 그러나 권고사항에는 (i) 권고의 내용 및 이유, (ii) 권고사항에 대한 조치기한이 포함되고, 사업주체는 (iii) 권고를 받은 날부터 10일 이내에 조치계획서를 제출하는 한편, (iv) 조치기한으로부터 5일 내에 조치결과를 제출하여야만 하는 의무를 부담하게 되어(주택건설기준 등에 관한 규정{이하 ‘규정’} 제60조의11), 그 ‘사실적’ 구속력까지 배제하기는 어렵습니다. 국토부 역시 사후확인제도 시행 관련한 ‘손해배상 가이드라인’ 마련을 검토 중입니다.

결국 이와 같은 권고의 사실적 효력에 기반해서 다음과 같은 유형의 소송이 증가할 것으로 예상되고, 법원은 권고사항을 주요한 증거 혹은 손해 발생 및 손해액 확정의 근거로 사용할 가능성이 높아졌습니다.

첫째, 입주자 등의 건설사에 대한 충간소음 손해배상 소송이 늘어날 것으로 예상됩니다. 개정 주택법상 충간소음 기준이 강화되었는데(중량충격음: 59dB이하→49dB이하, 경량충격음: 58dB이하→49dB이하, 규정 제14조의2), 입주자 등은 성능검사기준 미달시 별도의 감정이나 측정 등을 하지 않고도 손해의 발생사실을 입증할 수 있게 되었습니다.

둘째, 입주자, 시행사 등의 건설사에 대한 하자소송도 늘어갈 것으로 예상됩니다. 입주자 대표 등의 경우 성능검사기준 미달시 건설사에 다른 하자과 결부시킨 복합적 하자소송을 기획할 유인이 커졌습니다. 또한 권고조치를 받은 시행사 등 사업주체는 건설사를 상대로 공사도급계약 등의 불완전이행에 따른 손해배상을 청구할 가능성도 있습니다.

사후확인제 도입에 따른 건설사 상대 손해배상·하자소송은 2024. 말경부터 본격화될 것으로 예상됩니다.(개정 주택법이

시행된 2022. 8. 4. 이후에 사업계획승인을 받아 시행한 주택건설사업의 매물이 시장에 공급되는 시기) 앞으로, 건설사에서는 국토부의 '손해배상 가이드라인' 마련여부를 주시하며, 입주자·시행사 등과의 분쟁 증가에 따른 브랜드 이미지 관리 리스크 등을 선제적으로 대비할 필요가 있어 보입니다.

법무법인 린의 건설·부동산팀은 건설사에 대한 풍부한 자문 경험 및 정책·제도/기술·산업에 대한 이해를 바탕으로 층간소음 사후확인제와 관련한 기업들의 여러가지 고민을 사전에 파악하여 선제적으로 대응하고 있습니다. 건설·부동산팀은 건설 산업 및 주택법 분야에 전문성을 가진 전문가 및 관련 유관기관에서 다양한 실무경험을 쌓은 전문인력으로 구성되어 층간소음 관련 법률 리스크에 대한 법률서비스를 제공하고 있으므로, 관련하여 문의사항이 있으신 경우, 언제든지 건설·부동산팀으로 연락하여 주시기 바랍니다.

관련 구성원

김문주

변호사
T. 02-3477-6300
E. mjkim@law-lin.com

최승관

변호사
T. 02-3477-8695
E. skchoi@law-lin.com

김종식

변호사
T. 02-3477-8695
E. jskim@law-lin.com

최지수

변호사
T. 02-3477-8677
E. jschoi@law-lin.com

강민구

변호사
T. 02-3477-8685
E. mgkang@law-lin.com



법무
법인
LIN

법무법인 린의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인 린의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.

Copyright LIN. All Rights Reserved.